



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.... *"omissis"*

contro:

..... *"omissis"*

N° Gen. Rep. **158/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.05.2026 ore 09:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marilina GUGLIELMI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Alessia CIPOLLONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 (UNICO)

TERRENI in zona agricola

Comune di **GRECCIO** (RI) – 02045 - Loc. "Collemaggiore"

Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI

Codice fiscale: SGN MRC 64527 H501A
Partita IVA: 00792840571
Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti
Telefono / Fax: 0746-200.628
cell: 340- 85.71.291
mail: bbanele@libero.it
Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it



**INDICE SINTETICO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

**1. Dati Catastali**

Beni: Comune di **GRECCIO** (RI) – 02045 - Loc. “Collemaggiore”

Lotto: 01 (unico)



Corpo: A

Categoria: **TERRENI in zona agricola** di natura “pascolo-arborato” prevalentemente incolti

Attuale intestazione catastale (intero compendio)
sezione censuaria (E160) **GRECCIO**:

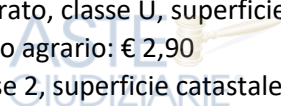
- **“omissis”** nato a MAGNACAVALLLO (MN) il 09/05/1950

Cod. Fiscale: **“omissis”**

Prop. 1/1:



Identificazione catastale : **TERRENI AGRICOLI**



- 1) foglio **5**, particella **273**, qualità Pascolo Arborato, classe U, superficie catastale 4.320 mq, reddito dominicale: € 2,01, reddito agrario: € 2,90
- 2) foglio **5**, particella **796**, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 2.010 mq, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,31

2. Stato di possesso

Compendio libero, nella disponibilità del debitore

**3. Creditori Iscritti**

Nessuno

**4. Comproprietari**

Nessuno



5. Misure Penali

Non rilevate

6. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito : **POSITIVO**

7. Prezzo

Prezzo a base d'asta in cifra tonda : **10.600,00**

(diconsi euro diecimila seicento /00)

Beni in Comune di **GRECCIO (RI)**

Località "Collemaggiore"

LOTTO: 01 (unico)**TERRENI in zona agricola** di natura "pascolo-arborato" prevalentemente incoltiLa documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo: corpo **"A"**Terreni agricoli in Comune di **GRECCIO (RI)** – 02045 - Loc. "Collemaggiore"**Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato:**

- **"omissis"** nato a MAGNACAVALLLO (MN) il 09/05/1950
Cod. Fiscale: **"omissis"**
Residenza: L'AVANA, indirizzo Calle 3 n.165 E/C Y D- APTO 6 PLAZA – cap 10100 (**CUBA**)
Prop. 1/1

Comproprietari: Nessuno**Compendio pignorato identificato come segue:**

Intestazione catastale:

- **"omissis"** nato a MAGNACAVALLLO (MN) il 09/05/1950
Cod. Fiscale: **"omissis"**

Identificazione catastale: TERRENI in zona agricola (CATASTO TERRENI: **Greccio**)

- foglio **5**, particella **273**, qualità Pascolo Arborato, classe U, superficie catastale 4.320 mq, reddito dominicale: € 2,01, reddito agrario: € 2,90
Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975
- foglio **5**, particella **796**, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 2.010 mq, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,31
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/08/1975 in atti dal 20/04/1981 (n. 8477)

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

N.2 appezzamenti di TERRENO in zona agricola, di natura "pascolo e pascolo-arborato", della superficie complessiva di **mq. 6.330**, entrambi di forma pressoché quadrangolare, a poca distanza reciproca, quasi accorpati, ubicati nei pressi della strada di collegamento tra il capoluogo e il santuario Francese, nel Comune di GRECCIO (RI).

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e visionare dalle immagini satellitari, entrambi i terreni si presentano incolti, sostanzialmente cespugliati/arborati, privi di recinzione, raggiungibili dalla strada comunale Via Cupa e/o da una limitrofa strada interpodere con servitù di passaggio (lato Est).

Caratteristiche zona: agricola ordinaria

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio **libero**, nella disponibilità del debitore.

Terreni sostanzialmente incolti, non recintati, privi di culture e lavorazioni in atto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Nessuna**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di:

- "omissis"

Contro

- "omissis"

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito del Tribunale di Rieti del 28/03/2024 n. 662/2024

Pignoramento trascritto a Rieti in data 31/10/2024 Form. **8528**

ASTE GIUDIZIARIE
4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Verificata a tutto il 16.04.2026

4.3 Misure Penali
Non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze ulteriori:

E' stata rinvenuta una servitù di passaggio a favore della p.lla **796** (Fg. 5), costituita mediante:

Atto di **compravendita** a rogito Dott. "**omissis**" , Notaio in Rieti (RI), stipulato in data 06/08/1975, ai nn. 35284 / 14396;

Atto trascritto a Rieti il 19/08/1975 **Form. 4019**

di seguito integralmente trascritta:

Tra le parti resta espressamente convenuto: l'accesso al fondo in oggetto, dalla strada comunale denominata via Cupa, verrà esercitato, in perpetuo, gratuitamente e sia a pedone che con qualsiasi mezzo od automezzo, attraverso il passaggio già esistente e materializzato da una semplice traccia nei contigui fondi di proprietà del venditore in mappa al foglio 5, particelle 217 e 267 e nel fondo in mappa al foglio 5, particella 711, di proprietà di Zecca Elena.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Titoli di provenienza **oltre il ventennio** e relative trascrizioni):**Titolare/Proprietario:**

1) In riferimento all'immobile distinto:

Catasto Terreni: Fg. **5 P.IIa 796**

- **"omissis"**
Proprietario per **1/1** dal **31/01/2006** ad oggi (**attuale proprietario**)
In forza di atto di **compravendita** a rogito Dott. **"omissis"** , Notaio in Rieti (RI),
stipulato in data 31/01/2006, ai nn. 57139 / 16451;
Atto trascritto a Rieti in data 07/02/2006 **Form. 613**
Parte venditrice:
.... **"omissis"** , Nata il 19/08/1940 a CASTEL DI IUDICA (CT)
Codice fiscale **"omissis"** proprietà 1/1 fino al 31/01/2006
- **"omissis"**
Proprietaria per **1/1** dal **06/08/1975** al **31/01/2006**
In forza di atto di **compravendita** a rogito Dott. **"omissis"** , Notaio in Rieti (RI),
stipulato in data 06/08/1975, ai nn. 35284 / 14396;
Atto trascritto a Rieti il 19/08/1975 **Form. 4019**
Parte venditrice:
.... **"omissis"** nato a GRECCIO (RI) il 19/02/1920
Codice fiscale **"omissis"** proprietà **1/1** fino al 06/08/1975

2) In riferimento all'immobile distinto:

Catasto Terreni: Fg. **5 P.IIa 273**

- **"omissis"**
Proprietario per **1/1** dal **13/04/2005** ad oggi (**attuale proprietario**)
In forza di atto di **permuta** a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Rieti (RI),
stipulato in data 13/04/2005, ai nn. 64259/7724;
Atto trascritto a Rieti in data 29/04/2005 **Form. 2231**
Parte venditrice:
.... **"omissis"** nata a RIETI (RI) il 24/06/1977
Codice fiscale **"omissis"** , Proprietà 1/1 fino al 13/04/2005
- **"omissis"**
Proprietario per **1/1** dal **13/04/2005** al **13/04/2005**
In forza di atto **compravendita** a rogito Dott. **"omissis"** , Notaio in Rieti (RI),
stipulato in data 13/04/2005, ai nn. 64259/7724;
Atto trascritto a Rieti in data 29/04/2005 **Form. 2230**
Parti venditrici:
.... **"omissis"**
nato il 13/03/1935 a CONVERSANO (BA)
Codice fiscale **"omissis"**L Proprietà 1/2 fino al 13/04/2005
.... **"omissis"**
nata il 04/11/1934 a MONTEROTONDO (RM)
Codice fiscale **"omissis"**Proprietà 1/2 fino al 13/04/2005

.... **"omissis"**

Coniugato in regime di comunione dei beni con :

.... **"omissis"** Nata il 04/11/1934 a MONTEROTONDO (RM)Codice fiscale **"omissis"**Proprietari per **1/1** dal **11/09/1986** al **13/04/2005**In forza di atto di **compravendita** a rogito Dott. **"omissis"** , Notaio in Bari (BA),
stipulato in data 11/09/1986, ai nn. 167610/5155;Atto trascritto a Rieti in data 20/09/1986 **Form. 4359**Parte venditrice:.... **"omissis"** nato a Conversano il 24/02/1918Codice fiscale: **"omissis"** Proprietà 1/1 fino al 11/09/1986**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Sui terreni costituenti l'intero compendio pignorato non è stata rilevata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GRECCIO (RI) alcuna pratica edilizia.

Vedi ATTESTAZIONE rilasciata dal Comune di GRECCIO (RI) in data 23.02.2026 prot. 1392 (Allegato 4.1)

7.1 Conformità edilizia:Nessun edificio presente sui terreni costituenti l'intero compendio
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 3897 del 29.07.1998 e n. 6204 del 17.11.1998. Variante approvata con delibera di Giunta Regionale n. 437 del 30.09.2011
Zona omogenea:	E/3 - AGRICOLA a diffusa urbanizzazione rurale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Greccio (RI) in data 23.02.2026 prot. 1393 (Allegato 4.2)
Immobili sottoposti a vincoli di carattere urbanistico:	Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Greccio (RI) in data 23.02.2026 prot. 1393 (Allegato 4.2)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Greccio (RI) in data 23.02.2026 prot. 1393 (Allegato 4.2)
Rapporto di copertura:	Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Greccio (RI) in data 23.02.2026 prot. 1393 (Allegato 4.2)

Altezza massima ammessa:	Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Greccio (RI) <i>in data 23.02.2026 prot. 1393 (Allegato 4.2)</i>
Volume massimo ammesso:	Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Greccio (RI) <i>in data 23.02.2026 prot. 1393 (Allegato 4.2)</i>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **TERRENI AGRICOLI** di cui al punto **A**

N.2 appezzamenti di TERRENO in zona agricola, di natura "pascolo e pascolo-arborato", della superficie complessiva di mq. **6.330**, entrambi di forma pressoché quadrangolare, a poca distanza reciproca, quasi accorpate, ubicati nei pressi della strada di collegamento tra il capoluogo e il santuario Francese, nel Comune di GRECCIO (RI).

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e visionare dalle immagini satellitari, entrambi i terreni si presentano incolti, sostanzialmente cespugliati/arborati, privi di recinzione, raggiungibili dalla strada comunale Via Cupa e/o da una limitrofa strada interpodereale con servitù di passaggio (lato Est).

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato:

- **"omissis"** nato a MAGNACAVALLLO (MN) il 09/05/1950
Cod. Fiscale: **"omissis"**
Residenza: L'AVANA, indirizzo Calle 3 n.165 E/C Y D- APTO 6 PLAZA – cap 10100 (**CUBA**)
Prop. 1/1
Comproprietari: Nessuno

Compendio pignorato identificato come segue:

Intestazione catastale:

- **"omissis"** nato a MAGNACAVALLLO (MN) il 09/05/1950
Cod. Fiscale: **"omissis"**

TERRENI sviluppano una superficie complessiva di mq. **6.330,00** ca.

I terreni risultano di forma quadrangolare ed orografia mediamente acclive.

Tessitura prevalente: Est-Ovest

Sistemazioni agrarie: non rilevate.

Sistemi irrigui presenti: nessuno.

Colture in atto: non rilevate

Stato di manutenzione generale: terreni incolti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze dei **TERRENI AGRICOLI** derivano dalle superfici nominali indicate nelle visure catastali

Consistenza :

Identificazione Catastale	Parametro	Superficie reale (mq.)	Destinazione	Superficie equivalente (mq.)
Fg. 5 P.IIIa 273	Superficie catastale	4.320,00	Pascolo Arborato	4.320,00
Fg. 5 P.IIIa 796	Superficie catastale	2.010,00	Pascolo	2.010,00
		Mq. 6.330,00		Mq. 6.330,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima "sintetico-comparativa":

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da trattative immobiliari locali.

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio, lo specifico stato di conservazione, la modesta consistenza superficiale e la reale destinazione d'uso dei terreni, il valore unitario medio di mercato è stato stimato in €/mq. 3.0 per la p.IIIa 796 e €/mq. 1.5 per la p.IIIa 273

8.2 Fonti di informazione:

Catasto del Comune di GRECCIO (RI) ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI (RI);

Ufficio del Registro di RIETI (RI);

Ufficio Tecnico del Comune di GRECCIO (RI) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali .

8.3 Valutazione corpi:**A : TERRENI AGRICOLI**

Identificazione Catastale	Sup. (mq)	Destinazione	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo €
---------------------------	-----------	--------------	-----------------------	----------------------

Fg. 5 P.IIa 273	4.320	Pascolo Arborato	€/mq 1.50	€ 6.480,00
Fg. 5 P.IIa 796	2.010	Pascolo	€/mq 3.00	€ 6.030,00

Valore corpo - **TERRENI** -**12.510,00****Valore complessivo INTERO, diritto e quota (1/1)****€ 12.510,00****Riepilogo:**

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	TERRENI AGRICOLI	€ 12.510,00	€ 12.510,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E

€ 1.876,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda :
 (dicomi euro diecimila seicento /00)

€ 10.600,00

Data generazione:

17.04.2026

L'Esperto alla stima

Architetto Marco SignorettoPag. 11
Ver. 3.0

Edicom Finance srl